

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. september 2021 blev i sag nr. 96720:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

I klageskema af 10/4 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Vi har nedløbsrør fra vores tag, som ikke er koblet til offentligt kloak. Det er koblet til et 1,5 meter drænrør, som ligger op ad vores sokkel. Der står vand op ad vores sokkel ved regnvejr, som giver nærliggende risiko for skade. (se billeder)

Aut. Kloakmester har besigtet forholdet og konstateret følgende:

Der er konstateret nedløbs problemer ved tagnedløb på forsiden af huset (ved fordør) så regnvand står op af sokkel/ indgang.

Ved forundersøgelsen finder vi et total stoppet drænrør som lå uden/bagfald og som ender i jord 1,5 m fra tagnedløbet.

SE vedhæftede kloaktegninger/billeder.

SKAL udbedres:

Tagnedløbet skal ikke udføres i drænrør men i fast 110mm pvc rør.

Udover dette skal der en ekstra sandfangsbrønd til da den eksisterende ø200 mm sandfangsbrønd ikke må påbores (min ø300 mm).

Vores forsikring afviser vores sag da de, mener forholdet omhandler omfangsdræn.

Vi klager da:

Forholdet omhandler ikke omfangsdræn, men ulovlige forhold da vand fra tagnedløbet ikke ledes til offentlig kloak via den etablerede ledning.

Der er ikke etableret noget omfangsdræn på ejendommen.

Der er ikke givet tilladelse til nedsivning og/eller at udtræde af kloakfællesskab (minejendom.dk, Byggesagsbehandler ved ... Kommune, Teknik og Miljø, ... Kommune), som jf. Miljølovgivningen bekendtgørelse nr. 501 af 21/6-1999 er lovpligtigt og har været det siden 1999.

Der er på ejendommen etableret offentlig stikledning til fælles kloaksystem, så det er og har været praktisk muligt at tilslutte til offentlig kloak. Venligst se kloak tegninger sendt før i dialog.

Desuden er [by] er et område med særlige drikkevandsinteresser. (Indsatsplan [by], 2006:4; Indsatsplan [by] 2013; Spilleplansplan 2017-2020). Jf. ... Kommunes Zonekort ligger vores ejendom i en Zone for grundvandsbeskyttelse (rød) og "i røde områder er nedsivning af regnvand ikke tilladt på grund af særlig grundvandsbeskyttelse" (... Kommune).

Forholdet omhandler kloak- og stikledning og forholdet var ulovligt på opførelsestidspunktet.

Derfor fastholder vi at forholdene er dækningsberettiget.

Vi fremsender selvfølgelig yderligere dokumenter, ved forespørgsel.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Medhold og dækning

Selskabet har i brev af 28/4 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager har købt ejendommen beliggende på ... med overtagelsesdato den 1. marts 2020. I forbindelse med handlen er der tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring. Jeg har sammen med denne besvarelse vedlagt tilstandsrapporten (bilag A) samt policen/vilkår (bilag B).

Den 5. november 2020 anmelder klager, at der er konstateret nedløbsproblemer ved tagednløb på forsiden af huset (ved fordør) så regnvand står op ad sokkel/indgang. Sammen med anmeldelsen vedlægger klager et tilbud fra ... Entreprenør ApS (bilag C) samt fotos (klagers bilag).

Den 23. november besigtiger taksator ... ejendommen (bilag D) og den 23. december 2020 vender vi tilbage med oplysninger om, at det anmeldte forhold ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, da der ikke er konstateret skader på sokkel eller væg, som følge af det anmeldte forhold (bilag E).

Klager meddeler den 12. januar 2021, at de står uforstående overfor vores afgørelse og den 26. januar 2021 fastholder vi, at forholdet ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring. (bilag F).

Den 3. februar 2021 fastholder klager, at forholdene er dækningsberettiget (bilag G). På baggrund af klagen meddeler FRIDAS kvalitets- og klageafdeling den 11. marts 2021, at afvisningen af dækning fastholdes (bilag H).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Det fremgår af oplysningerne i sagen, at der er anmeldt et stoppet drænrør. Klager har i den forbindelse indhentet et tilbud fra ... Entreprenør ApS (bilag C). Ud fra oplysningerne i tilbuddet kan det ses, at entreprenøren anbefaler, at der monteres en ny sandfangsbrønd samt nedgravning af nyt fast 110 pvc-rør til tagednløb.

Basisdækningen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningerne og vvs-installationerne ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller det fremgår af el-installationsrapporten, at elinstallationerne ikke er gennemgået af en sagkyndig jf. vilkårenes pkt. 2.

Hertil omfatter forsikringen ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

Det anmeldte forhold består alene af mangler ved et dræn til afledning af vand fra tagrenden og befinder sig derfor udenfor bygningen.

Da drænet befinder sig udenfor bygningen, er der ikke tale om et forhold, som der er mulighed for at få dækket over basisdækningen jf. vilkårenes pkt. 2 og 3.

Den udvidede dækning

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 21B: Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen.

Der er her hverken tale om en kloakledning eller en stikledning. Ved en kloakledning forstås rør, der fører spildevand væk fra den forsikrede ejendom, og ved en stikledning forstås rør eller kabler mellem ejendommen og en hovedledning.

Der er derimod anmeldt et tilstoppet dræn, som vedrører et anlæg uden for bygningen. Da der hverken er tale om forhold ved en stikledning eller en kloakledning og der ved besigtigelsen af taksatoren den 23. november 2020 ikke er konstateret nogen former for skader ved fundamentet eller terrændækning, er der ikke tale om dækning jf. vilkårenes pkt. 21B.

Hertil udgør etablering af en sandfangsbrønd jf. klagers indhentning af tilbud efter vores opfattelse en forbedring, hvilket heller ikke er dækket af forsikringen jf. pkt. 21B.

Endelig fremgår det af vilkårenes pkt. 21H, at forsikringen dækker ulovlige kloakledninger og stikledninger udenfor en forsikret bygning, hvis du i forbindelse med en rørskade på disse ledninger konstaterer, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Da der igen vedr. dette punkt i vilkårene hverken er tale om et forhold vedr. en ulovlig kloak eller stikledning, men derimod alene problemer med et stoppet dræn og der i øvrigt heller ikke er tale om en rørskade, er der heller ikke tale om dækning jf. vilkårenes pkt. 21H.

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 94057 (bilag I). I ankenævnsagen bemærker nævnet, at regnvandsledning, herunder ledninger og sandfangsbrønd ikke falder ind under betegnelsen stik- og kloakledninger.

Det er vores opfattelse, at kendelsen er sammenlignelig med denne sag.
Vi fastholder vores afvisning

Vi fastholder, at der ikke er dokumenteret en skade i ejerskifteforsikringens forstand og der heller ikke er tale om dækning over den udvidede dækning. Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde. Klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag.

Klageren har i brev af 19/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"I sit høringssvar d. 28. april 2021 skriver Frida forsikring:
"Da der igen vedr. dette punkt i vilkårene hverken er tale om et forhold vedr. en ulovlig kloak eller stikledning, men derimod alene problemer med et stoppet dræn og der i øvrigt heller ikke er tale om en rørskade, er der heller ikke tale om dækning jf. vilkårenes pkt. 21H."

Som svar til dette vil vi atter en gang understrege, at der ikke er tale om dræn, men ulovlig afledning af spildevand. Huset har **IKKE omfangsdræn** eller lign. (Bilag 1.a). I [by] hvor huset er beliggende er grundvandet beskyttet pga. drikkevandsreserver. Det er ulovligt at lave nedsivning på egen grund. Derfor skal man søge tilladelse, hvis man vil udtræde af den offentlige kloak. "I rød zone ([by]) er der stort behov for beskyttelse af grundvandet: nedsivning af tag- og overfladevand tillades som udgangspunkt ikke" (bilag 2.a side 25-26). En sådan tilladelse er aldrig blevet givet jf. sagsbehandler ved ... kommune (Bilag 3.a). Derfor **SKAL nedløb kobles til offentlig kloak** for at lovliggøre forholdet.

Ydermere skriver Frida at:

"Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 21B: Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne"

Som det kan ses på billedet (bilag 4.a) står der vand op ad husets sokkel. Jf. Bygningsreglementet fremgår det tydeligt at vandbelastede sokler har risiko for vandindtrængning igennem sokkel (Bilag 5.a og Bilag 6.a) som medfører skade på bygningen. På baggrund af ovenstående fastholder vi at forholdet er dækningsberettiget.

Kilde til bilag 5.a og 6.a:

https://bygningsreglementet.dk/Vejledninger/Klimasikring/Vejledning_Klimasikring/Byggeri_i_kystnaere

Selskabet har i brev af 10/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør bl.a. gældende, at der er tale om ulovlig afledning af spildevand.

Vi skal i den forbindelse igen henvise til, at forsikringen alene dækker ulovlige kloak og stikledninger jf. vilkårenes pkt. 21H. Da der i dette tilfælde hverken er tale om en ulovlig kloak eller stikledning, fastholder vi, at forsikringen ikke dækker det anmeldte forhold i henhold til denne bestemmelse i klagers vilkår.

Hertil bemærker klager, at der bør være tale om dækning, da der i overensstemmelse med indsendt billede er tale om vand tæt på huset.

Ejendommen er opført i 1986 og huset er overtaget 1. marts 2020. På tidspunktet for taksators besigtigelse den 23. november 2020 kunne der på ingen måde konstateret nogen former for skader på ejendommens fundament. Hertil ses der heller ikke at være tale om skader på ejendommens fundament på det indsendte billede af klager. Der er derfor nu over et år efter overtagelsen samt mange år efter opførelsen af ejendommen ikke konstateret nogen former skade på ejendommens facader, som følge af det anmeldte forhold.

Af den grund fastholder vi, at klager ikke har dokumenteret, at der er tale om forhold ved grunden, som påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne, hvilket er en betingelse for dækning jf. vilkårenes pkt. 21B.

Vi fastholder vores tidligere afvisning af dækning og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af taksatorrapport af 23/11 2020 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skade:

Ft s beskrivelse.

Manglende funktion- Der er konstateret nedløbs problemer ved tagnedløb på forsiden af huset (ved fordør) så regnvand står op af sokkel/indgang.

Beskrivelse.

Tagnedløb fra lille tag over indgangsparti. Nedløb er bøjet ind i omfangsdræn der ligger udenfor huset. Dræn ligger kun 10-20 cm under overflade. Det er ikke tilsluttet i brønd.

Der er ikke sandfangsbrønd ved nedløb. Så ved meget nedbør så løber vandet ikke ned i grunden, men bliver liggende på overflade, og løber ind på fliser ved indgangsparti.

...

Årsag og omfang:

Vand fra nedløb er koblet direkte på drænrør der ligger højt i overfladen, og er stoppet med jord og sand. Det er ikke koblet til en sandfangsbrønd. Når det kommer meget regn, løber vandet tilbage over fliser til indgangsparti.

Udbedring og omkostninger:

Udbedring.

-Montering af ny sandfangsbrønd.

-Nedgravning af nyt fast 110mm

-Pvc rør til tagnedløb.

-Reetablering af bed/ flisebelægning i det opgravede område

-Oprydning og håndtering affald

Der ligger et tilbud inde på sagen fra Ft s kloakmand på 24656,25,- inkl. moms

Yderligere oplysninger til sagen:

Det er udenfor huset, ikke en del af huset. Det er ikke noget skade på sokkel el væg grundet det manglende dræn.

Det er også et nedløb på have siden, hvor nedløbet går ned i en brønd, med et rør/afløb ud under græsplænen. Vil ikke oprette et forhold på skaden grundet det, da vi ikke kan gøre noget ved det alligevel.

Ft har overtaget huset 01-03-2020, og melder skade ca. 8 måneder efter overtagelse".

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

2. Hvad er omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningerne og vvs-installationerne ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller det fremgår af el-installationsrapporten, at elinstallationerne ikke er gennemgået af en sagkyndig.

Forsikringen dækker endvidere ikke forhold, som der er taget forbehold for på policen. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de er en del af en undersøgt bygning.

3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

21. Udvidede dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

Den udvidede dækning dækker følgende:

...

B Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen.

...

H Forsikringen dækker ulovlige kloakledninger og stikledninger uden for en forsikret bygning, hvis du i forbindelse med en rørskade på disse ledninger konstaterer, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/ udførelsestidspunktet.

Dækningen er betinget af, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og dispensationen ikke kan opnås.

Der afskrives i erstatningssummen for slid og ælde efter tabel E for hele reparationen.

Klageren har anmeldt, at et nedløbsrør fra et lille tag over indgangspartiet til klagerens ejendom fra 1986 er ført til et ca. 1,5 meter langt drænrør placeret 10-20 cm under overfladen. Det er ikke tilsluttet brønd. Ved kraftig regn løber vandet ikke ned i undergrunden, men bliver liggende på overfladen foran huset.

Klageren kræver, at selskabet dækker udgifter til udførelse af sandfangsbrønd og tilslutning til kloak. Klageren har anført, at tilslutningen til drænrøret er ulovlig, og at forholdet medfører risiko for skade på ejendommen, da soklen bliver opfugtet, når det regner.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende. Hvad angår forsikringens basisdækning, har selskabet anført, at forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2 og 3 ikke dækker forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen. Da røret er placeret uden for bygningen, er forholdet ikke dækningsberettigende.

Hvad angår den udvidede dækning, har selskabet bl.a. anført, at forholdet ikke er omfattet af vilkårenes pkt. 21B, da regnvandsafledningen hverken kan anses som en kloakledning eller en stikledning, og der ved besigtigelsen af taksatoren den 23/11 2020 ikke kunne konstateres nogen former for skader på fundament, terrændækning eller bygningen i øvrigt, jf. vilkårenes pkt. 21B. Hvad angår vilkårenes pkt. 21H, har selskabet anført, at da der hverken er tale om et forhold vedrørende en ulovlig kloak eller en stikledning er forholdet heller ikke dækningsberettigende i medfør af denne bestemmelse.

Basisdækning

Den manglende regnvandsafledning i jorden må anses som en installation uden for bygningen, som dermed ikke er omfattet af huseftersynet. Da forsikringen ikke omfatter forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, kan nævnet ikke kritisere selskabets afslag på forsikringsdækning.

Nævnet henviser til sag 58388.

Ankenævnet for Forsikring

8.

96720

Udvidet dækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 21B og H.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at regnvandsafledningen ikke falder ind under betegnelsen stik- og kloakledninger. Nævnet henviser til sag 94057.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at forholdet påvirker husets fundering og terrændæk med skade på den forsikrede ejendom til følge. Nævnet har i den forbindelse bl.a. lagt vægt på oplysningerne i taksatorrapporten om, at der ikke er konstateret skader på bygningen.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen